

## **Zmluva o nájme nebytových priestorov**

uzatvorená podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Zmluva“)

**medzi:**

### **Prenajímateľom:**

Obchodné meno: Obec Kolonica

sídlo: Kolonica č. 118

IČO: 00 323 161

zastúpený: Matúš Leňo – starosta obce

email: obeckolonica@gmail.com

bankové spojenie: VÚB, a.s. č. ú.: IBAN : SK81 0200 0000 0013 2947 5057

**(ďalej len „Prenajímateľ“)**

**a**

### **Nájomcom:**

Obchodné meno: Michaela Kuzmová

sídlo: 067 61 Kolonica 97

IČO: 52 958 388

registrácia: Živnostenský register: OÚ Humenné pod č. 720-29205

tel. kontakt: 0911 323 092

email: kuzmova.michaela39@gmail.com

**(ďalej len „Nájomca“)**

(spolu ďalej pre Prenajímateľa a Nájomcu aj len „Zmluvné strany“)

v nasledovnom znení:

## **Článok I. Úvodné ustanovenia**

Prenajímateľ je na základe listu vlastníctva č. 330 kat. územia Kolonica výlučným vlastníkom 1/1 nehnuteľností :

Stavby súp.č. 220 – Reštaurácie – Pohostinstva nachádzajúcej sa na parcele CKN č. 1162/23, ku ktorej parcele nie je právny vzťah evidovaný na liste vlastníctva

**(ďalej len „stavba“).**

## **Článok II. Predmet zmluvy a vyhlásenia**

1. Prenajíateľ touto Zmluvou dáva Nájomcovi do nájmu (dočasného odplatného užívania) Predmet nájmu a Nájomca sa zaväzuje za Predmet nájmu a s tým spojené užívanie nehnuteľností podľa bodu 2. tohto článku Zmluvy platiť nájomné dohodnuté Zmluvnými stranami ďalej v tejto Zmluve.
2. Predmetom nájmu sa na účely tejto zmluvy rozumejú nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe.
3. Účelom nájmu je využívanie Predmetu nájmu na vykonávanie podnikania podľa predmetu činnosti Nájomcu v zmysle výpisu Nájomcu zo živnostenského registra a na účely, na ktoré je stavba určená, t.j. na prevádzkovanie Reštaurácie – Pohostinstva.
4. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu, tento je mu známy, Predmet nájmu preberá bez závad, ktoré by bránili ich riadnemu užívaniu pre účely dohodnuté a vymedzené v bode 3. tohto článku Zmluvy a v stave, v akom sa Predmet nájmu ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy nachádza.
5. Predmet nájmu bude Nájomcovi odovzdaný na základe preberacieho protokolu, ktorý bude obsahovať bližšie opis priestorov, príslušenstva, sociálnych zariadení, a ostatných priestorov, spolu so špecifikáciou hnutel'ných vecí ktoré sa v Predmete nájmu nachádzajú. Preberací protokol bude tvoriť Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
6. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s príslušenstvom a zariadením nachádzajúcim sa v Predmete nájmu ako tvoria súčasť Prílohy č. 1 (preberací protokol), toto príslušenstvo a zariadenia sú plne vo funkčnom stave, bez akýchkoľvek vonkajších znakov nadmerného opotrebovania.

## **Článok III. Trvanie a zánik zmluvy**

1. Nájomný vzťah začína odo dňa 26.05.2023
  2. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu neurčitú, odo dňa jeho začiatku dňa 26.05.2023
  3. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou sa končí:
    - a/ výpoveďou,
    - b/ písomnou dohodou oboch Zmluvných strán,
- a/ Nájomný vzťah založený touto Zmluvou na dobu neurčitú môže vypovedať ktorákoľvek zo Zmluvných strán písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Výpoveď sa považuje za doručenú aj v prípade, ak doporučenú zásielku neprevzala oprávnená osoba v odbernej lehote a to aj vtedy, ak sa o uložení zásielky nedozvedela.

aa/ **Prenajímateľ** je oprávnený vypovedať túto Zmluvu aj bez uvedenia dôvodu, najmä však v prípade:

- Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou a účelom vymedzeným v čl. II., bode 3. tejto Zmluvy, alebo
- Nájomca dva mesiace mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom alebo s ich časťou, alebo
- Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor napriek písomnému upozorneniu porušujú poriadok, poškodzujú Predmet nájmu, najmä nebytový priestor alebo jeho zariadenie alebo užívajú ho spôsobom, ktorý môže viesť k ich poškodeniu, alebo
- Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa, alebo
- Nájomca po dobu minimálne 30 dní nepretržite nezabezpečí užívanie predmetu nájmu v súlade s účelom nájmu, t.j. Nájomca nebude v predmete nájmu prevádzkovať reštauráciu – pohostinstvo nepretržite po dobu 30 dní. Uvedené sa nevzťahuje na nepredvídajú situáciu ako je živelná pohroma, požiar, elektrický skrat, prasknuté vodovodné potrubie a iné, alebo
- Nájomca umožní trvalo obývať nebytový priestor tretím osobám,
- Nájomca napriek písomnému upozorneniu neposkytne Prenajímateľovi súčinnosť pri kontrole užívania nebytových priestorov v súlade s touto Zmluvou, alebo
- Nájomca vykonáva na Predmete nájmu stavebné úpravy alebo iné úpravy bez písomného súhlasu Prenajímateľa, alebo
- bol vyhlásený konkurz na majetok Nájomcu alebo povolená reštrukturalizácia, alebo
- poruší inú povinnosť ustanovenú touto Zmluvou alebo platnými právnymi predpismi.

ab/ **Nájomca** je oprávnený vypovedať túto Zmluvu v prípade, ak :

- Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnutý účel užívania, alebo
- Prenajímateľ nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené a aj napriek písomnej výzve Nájomcu nevykoná nápravu,
- ak Nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal.

c/ Nájomný vzťah založený touto zmluvou

tiež zaniká:

- zánikom (smrťou) Nájomcu
- zánikom Predmetu nájmu.

4. Nájomca sa zároveň v prípade ukončenia nájmu z dôvodov na strane Nájomcu uvedených v bode 3. písm. aa/ tohto článku (t.j. v prípade porušenia povinnosti Nájomcu) zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške zodpovedajúcej nájomnému za obdobie jedného

mesiaca. Tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu porušením takejto povinnosti vznikla.

#### **Článok IV. Poistenie predmetu nájmu**

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi nebytový priestor uvedený v čl. II. tejto Zmluvy s príslušenstvom a zariadením v stave vhodnom na užívanie a týmto sa zaväzuje nerušiť Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu okrem prípadov stanovených touto Zmluvou a príslušnými právnymi predpismi.

2. Prenajímateľ na vlastné náklady poistí nehnuteľnosť (stavbu).

3. Nájomca na vlastné náklady zabezpečí poistenie zodpovednosti za škody na Predmete nájmu a zariadení sa tam nachádzajúcich spôsobenú Nájomcom.

a/alebo osobami ním poverenými alebo nachádzajúcimi sa v Predmete nájmu s jeho vedomím mimo bežného opotrebovania a zabezpečí poistenie svojho majetku. Nájomník preberá na seba všetku zodpovednosť za osoby a majetok, ktorý sa v čase trvania nájmu bude nachádzať v Predmete nájmu.

4. Nájomca je povinný nakladať s nehnuteľnosťami a zariadením tak, aby nedochádzalo k jeho zhoršovaniu a poškodzovaniu mimo bežného opotrebovania a k iným škodám. S príslušenstvom a zariadením v budove patriacim Prenajímateľovi bude Nájomca zaobchádzať s najvyššou starostlivosťou.

#### **Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca sa týmto zaväzuje vykonávať v nebytovom priestore a príslušenstve a zariadení drobné opravy (t.j. náklady nepresahujúce sumu rovnajúcu sa 100 EUR (slovom: jednosta EUR) za jednu opravu) spojené s jeho užívaním. Nájomca bude bezodkladne informovať Prenajímateľa o potrebe akýchkoľvek opráv, náklady na ktoré pravdepodobne presiahnu sumu rovnajúcu sa 100 EUR za jednu opravu, ktoré je Prenajímateľ povinný vykonať, a zároveň Nájomca umožní Prenajímateľovi alebo jeho zástupcovi vstup do Predmetu nájmu za účelom vykonania takýchto opráv. V prípade, že tak Nájomca neurobí, bude zodpovedný za akékoľvek škody, ktoré by mohli vzniknúť z nesplnenia tejto povinnosti.

2. Nájomca sa týmto tiež zaväzuje, že bude užívať Predmet nájmu, t.j. nebytový priestor, príslušenstvo a zariadenie, pozemok a spoločné priestory budovy definovaných v čl. II., tejto Zmluvy výlučne na svoje vlastné potreby, že ich bude užívať zvyčajným spôsobom a bude užívať služby, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním priestorov a spoločných častí a pozemku definovaných v čl. II., tejto Zmluvy prislúchajúce k prenajímaným priestorom a s ich užívaním spojené, zvyčajným spôsobom.

3. Nájomca si je vedomý a uznáva právo Prenajímateľa okamžite ukončiť túto nájomnú zmluvu, ak napriek písomnému upozorneniu Nájomca užíva Predmet nájmu, najmä prenajatý priestor pre iné než určené účely, alebo dovoľuje jeho užívanie alebo sám ho užíva spôsobom zapríčiňujúcim škodu Prenajímateľovi alebo predstavujúcim riziko vzniku takejto škody alebo inak porušuje túto Zmluvu.

4. Prenajíateľ je oprávnený uskutočňovať kontrolu nebytových priestorov kedykoľvek v pracovných dňoch v pracovnom čase Nájomcu po predchádzajúcom písomnom oznámení Nájomcovi, najviac však raz mesačne, vždy za prítomnosti Nájomcu alebo ním poverenej osoby. Nájomca je povinný poskytnúť Prenajíateľovi všetku súčinnosť a priestory sprístupniť, v prípade neposkytnutia súčinnosti má právo Prenajíateľ po opakovanej písomnej výzve od tejto Zmluvy odstúpiť.

5. Počas výpovednej doby bude mať Prenajíateľ právo v pracovnom čase Nájomcu a v prítomnosti Nájomcu ukázať Predmet nájmu a súvisiace priestory inému perspektívnemu Nájomcovi .

6. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie bezpečnostných predpisov, predpisov BOZP, hygienických predpisov a predpisov o požiarnej ochrane v prenajatých nebytových priestoroch, vrátane revízií správ elektrických spotrebičov v zmysle platných právnych predpisov, pričom Prenajíateľ si vyhradzuje právo kontroly a Nájomca sa zaväzuje vykonávať všetky potrebné opatrenia, vrátane školenia svojich pracovníkov na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.

8. Nájomca hradí všetky náklady spojené so stratou kľúčov na vlastné náklady.

9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajíateľovi všetky zmeny, týkajúce sa jeho identifikačných údajov, prípadne iných skutočností (najmä, či sa Nájomca stal platcom DPH, alebo ním prestal byť), ktoré môžu mať vplyv na súčinnosť medzi Zmluvnými stranami.

## **Článok VI.**

### **Ostatné ustanovenia a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca sa týmto zaväzuje, že neuskutoční nijaké stavebné úpravy ani nijaké iné zmeny v prenajatých priestoroch, príslušenstve a zariadení (vrátane, ale nielen inštalovania alebo výmeny zámku na priestoroch a súvisiacom majetku) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa. Stavebné úpravy a/alebo iné zmeny, ktoré Nájomca na/v prenajatých priestoroch, príslušenstve a zariadení po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajíateľa vykoná, je oprávnený odpisovať v zmysle príslušných účtovných predpisov Nájomca.

2. Nájomca ďalej bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa nedá Predmet nájmu alebo jeho časť do prenájmu (t. j. podnájmu) tretej osobe.

3. Nájomca sa týmto zaväzuje plne uhradiť, resp. dať do pôvodného stavu akékoľvek poškodenie alebo pokazenie, ktoré on alebo ľudia, ktorí vstúpili do priestorov s jeho súhlasom, spôsobili na Predmete nájmu, najmä nebytových priestoroch, príslušenstve a zariadení a inom vybavení umiestnenom v Predmete nájmu. Ak Nájomca nesplní túto povinnosť, Prenajíateľ má právo po oznámení Nájomcovi požadovať od Nájomcu všetky náklady, ktoré zodpovedajú uvedeniu poškodenej veci do pôvodného stavu pred poškodením.

4. Nájomca je povinný, v prípade ukončenia prenájmu podľa tejto Zmluvy, vrátiť priestory Prenajíateľovi (spolu so všetkým príslušenstvom, zariadením a iným majetkom a vybavením poskytnutým alebo vlastneným Prenajíateľom), všetko v pôvodnom stave. Berie sa do úvahy bežné opotrebovanie.

5. Nájomca týmto súhlasí, že v prípade, že nevyprázdni priestor do 3 dní po ukončení prenájmu podľa tejto Zmluvy, Prenajíateľ má právo vstúpiť do priestorov a potom, ako urobí inventarizáciu vecí nachádzajúcich sa v priestoroch, uloží tieto veci na iné miesto na nájomníckove náklady a riziko. Prenajíateľ bude oprávnený na úplné vyplatenie proporcionálnej sumy z nájomného za dobu od ukončenia tejto Zmluvy až do úplného vyprázdnenia priestoru.

6. Účastníci sa dohodli, že pokiaľ sa Nájomca nevystahuje z Predmetu nájmu, alebo jeho časti a/alebo neuvedie Predmet nájmu do pôvodného stavu najneskôr do 3 dní po ukončení prenájmu, zaplatí Prenajíateľovi zmluvnú pokutu vo výške denného nájomného za každý deň omeškania s vystaňovaním, alebo uvedením Predmetu nájmu do pôvodného stavu. Tým nie je dotknutý nárok Prenajíateľa na náhradu škody, ktorá mu porušením takejto povinnosti vznikla.

7. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr v deň ukončenia prenájmu vysporiada všetky svoje záväzky voči Prenajíateľovi. Inak má Prenajíateľ zádržné (retenčné) právo na hnutelné veci Nájomcu.

8. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajíateľovi predmet nájmu na akcie poriadané Prenajíateľom bezodplatne.

## **Článok VII.**

### **Práva a povinnosti prenajíateľa**

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že Prenajíateľovo právo vykonať akékoľvek stavebné práce alebo iné významné zmeny v nebytových priestoroch, ktoré sú súčasťou Predmetu nájmu si vyžadujú súhlas Nájomcu. Takýto súhlas nebude neprimerane odopieraný.

2. Ak však Prenajíateľovi nariadila vykonať opravy štátna správa alebo iný kompetentný orgán, Nájomca bude povinný sprístupniť vykonanie takýchto opráv a prípadne iné uskutočnenie zmien. V prípade vzniku škody za nesplnenie tejto povinnosti, bude túto znášať Nájomca. Prenajíateľ je však povinný brať na zreteľ a po dohode s Nájomcom poskytnúť tomuto zľavu z ceny nájmu, ak by vykonaním takýchto opráv na pokyn tretej osoby, resp. orgánu spôsobil Nájomcovi škody týkajúce sa nemožnosti vykonávania svojej podnikateľskej činnosti v Predmete nájmu alebo by bez vlastného pričinenia Nájomcu bolo tomuto znemožnené užívať Predmet nájmu na účel a spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve. Uvedené neplatí, aby by nevykonaním takýchto opráv z dôvodu na strane Nájomcu vznikla bezprostredná hrozba škody na zdraví a majetku alebo by k takejto škode došlo.

## **Článok VIII.**

### **Cena nájmu a jeho splatnosť**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajíateľovi nájomné vo výške 300,- EUR mesačne a to od ..1.6.2023.....

2. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajíateľovi nájomné mesačne, a to najneskôr do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, na základe faktúry vystavenej Prenajíateľom. Úhrady nájomného sa uskutočnia bezhotovostne bankovým prevodom na účet Prenajíateľa alebo v hotovosti do pokladne prenajíateľa počnúc za mesiac jún 2023, t.j. do 20.6.2023.

3. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomné za prvé dva mesiace trvania nájmu uhradí Nájomca vopred Prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom s lehotou splatnosti predmetnej faktúry 15 dní od jej vystavenia Prenajímateľom obratom po podpísaní tejto zmluvy. Ďalšie bežné nájomné bude Nájomca uhrádzať v zmysle bodu 2. tohto článku.

3. Nájomca sa okrem nájomného zaväzuje k úhrade poplatkov za služby spojené s nájmom nebytových priestorov a to k úhrade za elektrinu, pričom zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca obratom po uzavretí tejto zmluvy uzatvorí s poskytovateľom elektriny samostatnú zmluvu tak, aby úhradu elektriny vykonával Nájomca priamo poskytovateľovi elektrickej energie.

4. Preberací protokol predstavujúci Prílohu č. 1 tejto Zmluvy bude neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.

### **Článok IX. Sankcie**

1. V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného, poplatkov za služby spojené s nájmom, náhradou škody alebo iným peňažným plnením vo výške a za podmienok dojednaných v tejto Zmluve alebo stanovenými právnymi predpismi, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania z nesplatennej časti záväzku.
2. Zmluvné strany sa zároveň dohodli na zmluvnej pokute jednorazovo vo výške 1.000 eur a to v prípade, pokiaľ Nájomca po dobu minimálne 30 dní nepretržite nezabezpečí užívanie predmetu nájmu v súlade s účelom nájmu, t.j. Nájomca nebude v predmete nájmu prevádzkovať reštauráciu – pohostinstvo nepretržite po dobu 30 dní. Uvedená zmluva pokuta sa nevzťahuje na nepredvídajú situáciu ako je živelná pohroma, požiar, elektrický skrat, prasknuté vodovodné potrubie a iné. Táto zmluvná pokuta je účastníkmi tejto zmluvy dojednaná s účinnosťou od 26.5.2023.

### **Článok X. Záverečné ustanovenia**

1. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach. Zmluvné strany dostanú po dvoch vyhotoveniach.
2. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluve môžu byť vyhotovené iba vo forme písomného dodatku.
3. Táto Zmluva sa bude riadiť slovenským právom a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka týkajúcimi sa nájomnej zmluvy, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanoveniami Obchodného zákonníka v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany si zasielajú písomnosti na adresu uvedenú na prvej strane tejto Zmluvy alebo na adresu neskôr písomne oznámenú zmluvnej strane. Písomnosť sa pokladá za doručенú aj v

prípade, ak doporučenú zásielku neprevzala oprávnená osoba v odbernej lehote a to aj vtedy, ak sa o uložení zásielky nedozvedela.

5. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že táto Zmluva je uzatvorená v slobodnej a vážnej vôli, bez nátlaku a tiesne, Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, s touto súhlasia, čo potvrdzujú svojím podpisom.

6. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webom sídle Prenajímateľa

V Kolonici, dňa .....

**Za Prenajímateľa:**

**Za Nájomcu:**

.....  
Matúš Leňo  
starosta obce

.....  
Michaela Kuzmová

Príloha č. 1:

1. Preberací protokol